



SUUREONNI DETAILPLANEERING

Töö nr: 2351

Aadress: Harju maakond, Jõelähtme vald,
Loo alevik, Suureonni

Huvitatud isik: Andrus Sepp

Koostamise korraldaja: Jõelähtme Vallavalitsus

Koostaja: Melu Arhitektid OÜ

Maarja Toomemäe
Diplomeeritud arhitekt, tase 7
Kutsetunnistus nr E013898

Martin Palmik
Rakendusarhitekt, tase 6

E-mail: info@meluarhitektid.ee

Tel: (+372) 58500471

Registrikood: 16496552

SEPTEMBER 2024

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

I MENETLUSDOKUMEDID

1. Jõelähtme vallavalitsuse 08.02.2024 korraldus nr 128 „Loo alevik Suureonni maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“.

II SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK	4
3. OLEMASOLEV OLUKORD	5
4. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	5
5. PLANEERINGULAHENDUS	6
5.1 KRUNTIDE EHITUSÕIGUS	7
5.2 ARHITEKTUURSED JA EHITUSLIKUD TINGIMUSED	7
5.3 LIIKLUSKORRALDUS	8
5.4 TULEOHUTUS	8
5.5 KESKKONNATINGIMUSED	9
5.5.1 Radoon	9
5.5.2 Haljastus	10
5.5.3 Jäätmekäitlus	10
5.5.4 Energiatõhusus	10
5.6 TEHNOVÕRGUD	11
5.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon	11
5.6.2 Sademevesi	12
5.6.3 Elektri- ja sidevarustus	12
5.6.4 Soojavarustus	13
6. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA	13

III JOONISED

DP-01	ASUKOHASKEEM		A3
DP-02	KONTAKTVÕÖNDI PLAAN	M 1:2000	A3

DP-03	TUGIPLAAN	M 1:500	A2
DP-04	PÕHIJONIS JA TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN	M 1:500	A2
DP-05	ILLUSTRATIIVNE SKEEM	M 1:500	A2

IV TEHNILISED TINGIMUSED

1. Loo Elekter AS elektrivarustuse tehnilised tingimused nr 19-2024 (02.04.2024)
2. Loo Vesi OÜ tehnilised tingimused nr 032/2024 detailplaneeringu koostamiseks (20.05.2024)

V KOOSKÕLASTUSED

1. Kooskõlastuste koondtabel
2. Loo Elekter AS kooskõlastus (24.07.2024)
3. Loo Vesi OÜ kooskõlastus (07.08.2024)

VI LISAD

1. Suureonni mõõdistustööde aruanne (OÜ Männiladva, töö nr 12/10-23, oktoober 2023);
2. Detailplaneeringu algatamise ettepanek (05.01.2024)
3. Detailplaneeringu koostaja, koostamise korraldaja ja huvitatud isiku vahel 06.12.2024 sõlmitud kolmepoolne leping detailplaneeringu tehniliseks koostamiseks;
4. Ajalehe väljavõtted ja Jõelähtme Vallavalitsuse kirjad puudutatud isikutele detailplaneeringu algatamise kohta;
5. Ajalehe väljavõtted ja Jõelähtme Vallavalitsuse kirjad puudutatud isikutele detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu toimumisaja kohta. Eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 15.04-29.04.2024 ning avalik arutelu 07.05.2024 kell 15.00 Jõelähtme vallas;
6. Thermory AS 29.04.2024 seisukoht Suureonni maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohtadele ja eskiislahendusele;
7. Tiina Skolimowski 07.05.2024 kokkuvõtte detailplaneeringu eskiisi avalikust arutelust.

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus;
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus;
- Rahvatervise seadus;
- Looduskaitse seadus;
- Maakatastriseadus;
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus;
- Tuleohutusseadus;
- Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78);
- Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr. 209);
- Koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62);
- Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029 (Jõelähtme Vallavolikogu 11.10.2018 määrus nr 25);
- Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri (Jõelähtme Vallavolikogu 12.10.2017 määrus nr 120);
- Detailplaneeringu algatamise korraldus ja lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks (Jõelähtme Vallavalitsuse 08.02.2024 korraldus nr 128);
- Rahandusministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri;
- Suureonni mõõdistustööde aruanne (OÜ Männiladva, töö nr 12/10-23).

Kõik Eesti Vabariigis kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Loo alevik Suureonni detailplaneering on algatatud Jõelähtme Vallavalitsuse 08.02.2024 korraldusega nr 128. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasolevast maatulundusmaa sihtotstarbega Suureonni maaüksusest (katastriüksus 24504:003:0564) välja jagada kaks üksikelamu krunti. Planeeritavatele kruntidele määratakse ehitusõigus ja esitatakse arhitektuursed hoonestustingimused üksikelamu

ja abihoone püstitamiseks, lisaks lahendatakse juurdepääs ja tehnovarustus ning seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala asub Loo alevikus, Liivamäe küla piiri ääres ja hõlmab kinnistut koha-aadressiga Harju maakond, Jõelähtme vald, Loo alevik, Suureonni (katastriüksuse registriosa number 9192802, tunnus 24502:003:0564, pindala 55060 m², sihtotstarve maatulundusmaa). Juurdepääs Suureonni maaüksusele on munitsipaalomandis olevalt Liivakandi teelt. Planeeringuala moodustab loodepoolne osa Suureonni maaüksusest. Planeeringuala suuruseks on ca 3000 m².

Suureonni maaüksus piirneb läänest Liivakandi teega (katastritunnus: 24504:003:0966) ja Alvari tee lõik 2-ga (katastritunnus 24504:003:0566), põhjast Liivakandi tee 48 katastriüksusega (tunnus 24501:001:1864, sihtotstarve maatulundusmaa), idast Ületee katastriüksusega (tunnus 24504:003:0404, sihtotstarve maatulundusmaa) ja lõunast Järve tee 13 katastriüksusega (tunnus 24501:001:0928, sihtotstarbeta maa). Planeeritavat ala ümbritsevad maaüksused on valdavalt hoonestamata, hoonestatud on loodest üle Liivakandi tee asuv maaüksus.

Tuleb arvesse võtta, et planeeringualast kagusse, ca 350 m kaugusele jäävad mitmed äri- ja tootmishooned, sealhulgas puidutöötlushooned. Võimalike tootmishoonete poolt tekitatud mõjutuste minimeerimiseks on nii kehtivas, kui koostamisel olevas üldplaneeringus nähtud elamumaa ning äri ja tootmise maa vahele kaitsehaljastuse maa.

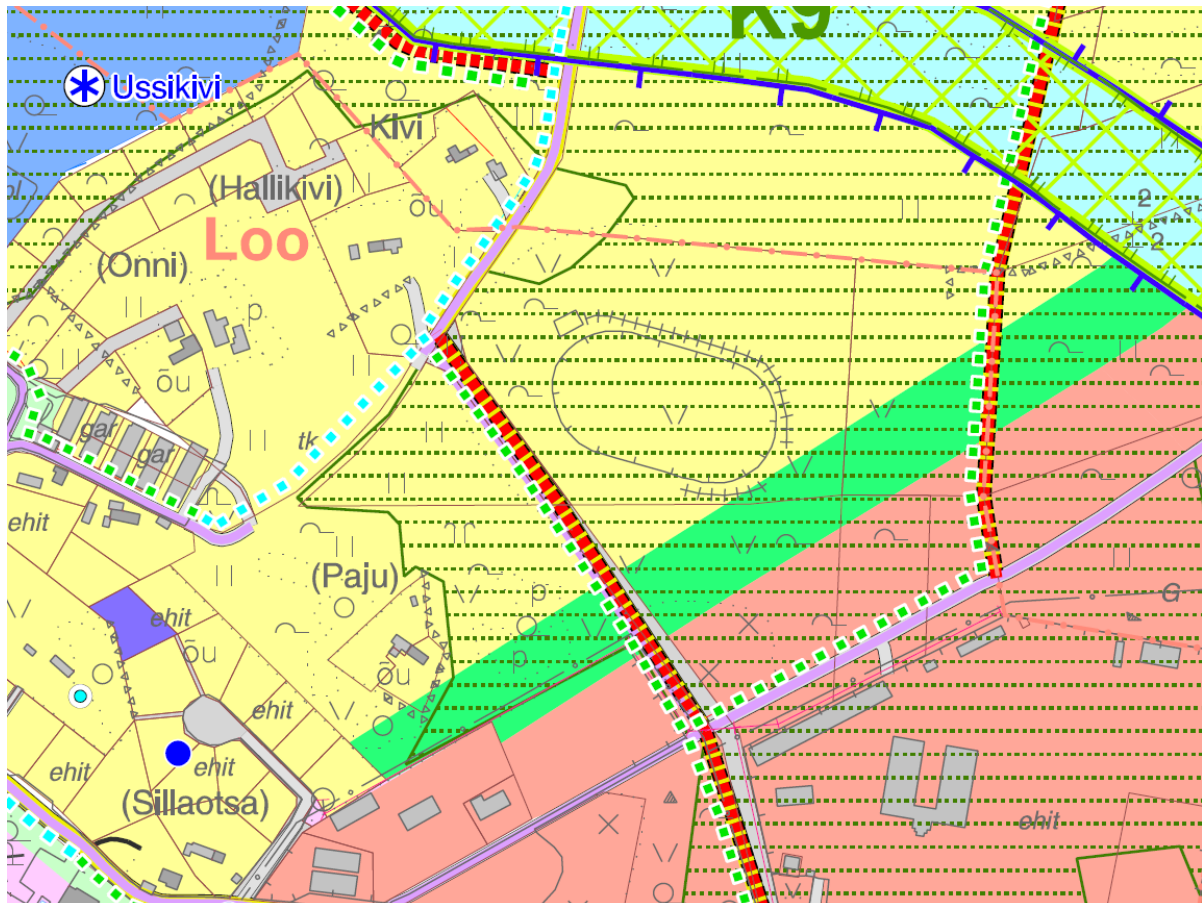
Suureonni maaüksus on hoonestamata ja lage, krundil kasvavad üksikud väikesekasvulised lehtpuud, krunti läbivad mitmed pinnas- ja kruuskattega teed. Planeeritav ala on tasase pinnareljeefiga, maapinna absoluutkõrgused jäävad alal vahemikku 32.82...33.31 m. Liivakandi teel ja Alvari teel on välja ehitatud ühiskommunikatsioonide trassid: vesi, kanalisatsioon, elekter ja side. Planeeritaval alal kitsendused puuduvad. Tugiplaanile on kantud olemasolev olukord 2023. aasta oktoobri seisuga.

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi (seisuga 24.01.2024) kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandata võiks mõjutada.

4. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Kehtiva üldplaneeringu (2011. aastal kehtestatud Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering) kohaselt paikneb planeeritav maaüksus

tiheasustusalal, mille maakasutuse juhtotstarve on pere-, paaris- ja ridaelamumaa. Pereelamu maa krundi minimaalne suurus Loo alevikus on üldplaneeringuga määratud 1500 m² ning suurim hoonestusalune pind kuni 20 % krundi pindalast. Koostatud detailplaneering on kehtiva üldplaneeringu kohane.



Väljavõte Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringust

Suureonni maaüksuse kagunurka läbib kaitsehaljastuse maa tagamaks puhverala elamurajooni ja ärimaa vahel. Osa Suureonni katastriüksusest jääb üldplaneeringu kohaselt poolloodusliku niidu alale. Liivakandi tee ääres asub olemasolev kergliiklustee. Alvari tee on välja ehitamata, kuid on kehtivas üldplaneeringus märgitud kui perspektiivne tee koos kergliiklusteega ning määratud põhitänavaks.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jääb Suureonni maaüksus tiheasustusalale, mille maakasutuse juhtotstarve on elamumaa.

5. PLANEERINGULAHENDUS

Tellija soovil jagatakse Suureonni maaüksusest välja kaks 1500 m² suurust ühepereelamu krunti Liivakandi tee ja Alvari tee ristumiskoha vahetus läheduses.

Mõlemale krundile planeeritakse rajada pereelamu koos abihoonega. Kruntide ligipääsud on ette nähtud Liivakandi teelt.

5.1 KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Pos. nr.	1	2	3
Kundi planeeritud suurus (m ²)	1500		52060
Max. Ehitisealune pind (m ²)	300		-
Maksimaalne korruselisus (elamu / abihoone)	2 / 1		-
Hoonete max. kõrgus planeeritavast maapinnast (m)	Elamu 9,0 Abihoone 6,0		-
Katuseharja suund	Liivakandi teega risti või paralleelne		-
Katusekalle	0-45°		-
Põhihoone ±0.00 absoluutkõrgus	+34.00...+35.00 m		
Hoonete arv krundil	2 (elamu ja abihoone)		-
Maa sihtotstarve ja osakaalu % (detailplaneeringu liikide kaupa)	EP100%		-
Maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupa)	E100%		-
Tulepüsisvus	TP3		-
Parkimiskohtade arv	3		-
Piirdeaia kõrgus / min. läbipaistvus	1,5 m / 30%		-

Hoonestustingimuste väljatöötamisel on arvestatud piirkonnas valdavalt väljakujunenud ja üldplaneeringuga määratud hoonestustiheduse ja -tingimustega.

Positsioon 3 krundi ehitusõigus antakse vajadusel eraldi projekteerimistingimustega, lähtudes üldplaneeringust.

5.2 ARHITEKTUURSED JA EHITUSLIKUD TINGIMUSED

- Hoonete projektid peavad olema koostatud vastavuses kehtiva seadusandluse ja projekteerimismõistega.
- Lubatud katuse tüüp: lamekatuse, ühe- või kahepoolse kaldega viilkatus, kelpkatuse.
- Välisviimistlusmaterjalid (s.h katusekattematerjalid) määrata ehitusprojektiga. Kasutada naturaalseid ja looduslikke materjale: kivi, puit, betoon, krohv, plekk, kompostitmaterjalid. Lamekatusel lubatud ka rullmaterjal.
- Keelatud on kiviimitatsiooniga plekk-katus.
- Abihoone/rajatised peavad materjalikasutuselt ja värvivalikult sobima põhihoone arhitektuuriga.

- Mitte projekteerida ümarpalkhooneid, kaaremotive, reljeefe, torne.
- Hoonete välispiirete projekteerimisel arvestada, et planeeringuala asub kõrge radooniriskiga pinnase alal. Ehitusprojektide koostamisel koostada radooniuuring ja/või rakendada vastavad leevendusmeetmed.
- Kruntidele on keelatud ehitada täiendavaid hooneid (s.h alla 20 m² ehitisealuse pinna ja alla 5 m kõrgeid hooneid) lisaks detailplaneeringuga lubatud hoonetele.
- Põhihoonete ±0.00 projekteerida absoluutkõrgusele vahemikus +34.00 m kuni 35.00 m.
- Kruntide sissesõidutee poolisel küljel peab piire materjalikäsituselt haakuma hoonete arhitektuuriga, ülejäänud piirded võib rajada võrkpiirdena.

Hoonete paigutamisel kruntidele ja haljastuse kavandamisel arvestada mh ka planeeringualast lõuna poole, üle Järve tee jäävate hoonete ja seal toimuva tootmistegevusega, milledest võib piirkonda kanduda müra- ja lõhnaäiringuid.

- Soovituslik on elamute tootmishoonete poole jäävad konstruktsioonid ja avatäited ette näha võimalikult müra- ja vibratsioonikindlalt.
- Soovituslik on elamukruntidel paigutada abihooned selliselt, et nende paiknemine leevendaks tootmishoonete suunast elamuni jõudvaid mõjutusi.
- Eluhoonete kruntidele paigutamisel ja hoonesiseste lahenduste välja töötamisel on soovitatav arvestada, et peamised elu- ja magamisruumid paigutaksid müratekitajatest varjatud hooneosadesse.

5.3 LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritud krundid Piirnevad loodeküljes Liivakandi teega, kust on ette nähtud ka pääsud elamukruntidele. Juurdepääsud on ette nähtud lahendada ühise mahaõiduga Liivakandi teelt. Parkimine lahendatakse krundisiselt vastavalt linnatänavate standardile - mõlemal elamukrundil vähemalt 3 parkimiskohta. Kruntide juurdepääsude täpsem lahendus, parkimiskohtade paiknemine ning krundisisesed teed ja platsid lahendada ehitusprojektis.

5.4 TULEOHUTUS

Planeeringulahenduses on aluseks võetud ja ehitusprojekti koostamisel peab järgima siseministri 30.03.2017 määrust nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja siseministri 18.02.2021 määrust nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Planeeritavate hoonete tuleohutuse tasemeks on määratud TP3. Detailplaneeringu lahenduses on kruntidele määratud hoonetusala arvestades tulekaitsenorme. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega. Vajalik väline tulekustutusvesi 10 l/s 3

tunni jooksul saadakse rajatavast tuletõrje hüdrantist Liivakandi tee ääres. Hüdrant peab vastama EVS 812-6:2012+A1:2013 – Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus.

5.5 KESKKONNATINGIMUSED

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja mürataseme suurenemist. Planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Vibratsiooni võib esineda ehitusperioodil. Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kahjustata inimeste tervist, heaolu, ega vara. Olmereeved kanaliseeritakse, juhitakse magistraalvõrku ja sealt edasi puhastusseadmetesse. Sadeved lahendatakse vertikaalplaneerimisega omal territooriumil.

Ehitustööde organiseerimisel arvestada planeeringuala lähiümbruses olemasolevate elamutega. Soovituslik on ehitustööde käigus koguda kinnistul hoonestusalalt eemaldatav kasvupinnas ja kasutada hilisematel heakorrastustöödel. Haljastustöödel mitte vajatava likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt valla jäätmehoolduseeskirjadele. Elamukruntidest väljapoole jääval maa-alal tagada loodusliku ilme säilimine hooldusvõtete abil.

5.5.1 Radoon

Lähtuvalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardist, on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50-150 kBq/m³). Hoonete projekteerimisel arvestada standardi EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ esitatud nõuete ja soovistega. Ehitusprojektide koostamisel rakendada vastavaid leevendusmeetmeid. Radooniohtlikele aladele rajatavate hoonete asukohas tuleks radoonisisaldus täpsustada mõõtmise teel.

Passivmeetmed radooni tõkestamiseks:

- radoonitõkketarindid;
- õhulekete vähendamine tarindite ja liitekohtade ning tarinditest läbiviikude õhulekke vähendamise abil;
- pinnasesisene torustik, et võimaldada radooni liikumine läbi torustiku pinnasest välisõhku.

Aktiivmeetmed radooni tõkestamiseks:

- õhurõhkude reguleerimine;
- pinnase ventileerimisega seotud võtted.

Võimaluse korral tuleks alati eelistada passiivmeetmeid, kuna nende toimimiseks ei ole vaja pidevat energiat kulutada ja need töötavad ka inimese

sekkumiseta. Passiivseid meetmeid on enamasti hõlpsam kasutada uute hoonete juures, kuna need hõlmavad peamiselt pinnasega kontaktis olevate alustarindite lahendusi. Kui pinnases on ülikõrge radooni aktiivsuskontsentratsioon, ei pruugi piisata passiivsete meetmete rakendamisest, et tagada viitetasemest madalam radooni aktiivsuskontsentratsioon hoones.

5.5.2 Haljastus

Planeeritav ala on valdavalt lage, kõrghaljastust on vähe. Liivakandi tee ääres asub lehtpuude rivi, samuti asub väike grupp lehtpuid positsioonil 1 planeeritaval krundil. Planeeringuga on ette nähtud Liivakandi tee ääres oleva puuderivi likvideerimine tehnovõrkude rajamise tarbeks. Soovituslik on elamukruntidele rajada tootmishoonete suunas täiendavat kaitsehaljastust (tihe hekk või kõrghaljastus) vähendamaks võimalikke ebameeldivaid mõjutusi. Mahavõetavat, säilitatavat ja/või juurdeistutatavat kõrghaljastust täpsustada hoone ehitusprojekti käigus. Likvideerida võib alla 10 cm rinnasdiameetriga puud. Planeeringualal kasvavaid terveid ja elujõulisi puid võib likvideerida ainult raieloa alusel. Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

5.5.3 Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus korraldata vastavalt Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjale ja jäätmeseadusele. Olmejäätmete kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse, mille tühjendamise ja prügi äravedu lahendada selliselt, et prügiautodel oleks tagatud hea ligipääs. Prügikonteineri täpne asukoht määratakse hoone ehitusprojekti asendiplaanil. Prügikonteiner paigutada sõidutee lähedusse.

Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist on soovituslik läbi viia sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalus ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt.

5.5.4 Energiatõhusus

Ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamisega hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete kohaselt.

5.6 TEHNOVÕRGUD

5.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritud veevarustuse ja kanalisatsioonilahenduse kavandamisel on lähtutud Loo Vesi OÜ tehnilistest tingimustest, asjakohastest õigusaktidest, s.h Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskirjas toodud nõuetest ning piirkonna veevarustuse ja ühiskanalisatsiooni lahendusest.

Planeeritud kruntide tarbeks ehitatakse Liivakandi teel välja liitumispunktid ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitrassidega liitumiseks vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele. Ühenduskoht olemasolevate vee- ja kanalisatsioonitrassidega on ette nähtud Liivakandi tee ja Alvari tee ristumiskohas, Liivakandi tee maa-alas. Vee- ja kanalisatsioonitorustiku rajamisel arvestada torustiku kaitsevööndiga (2 meetrit mõlemale poole toru teljest). Torustiku kaitsevööndi ulatuses seatakse servituut tehnovõrgu valdaja (Loo Vesi OÜ) kasuks.

Ühisveevärgiga liitumine lahendatakse väljavõttega olemasolevast PEM110 mm joogiveetorust. Väljavõttele paigaldada DN25 sulgarmatuurid. Veetorustiku minimaalne rajamissügavus on 1,8 m toru peale. Kinnistusesed veetorustikud näha ette PEM-plastist joogiveetorust, lubatud on kasutada elektrikevisliitmikke. Veemõõdusõlmed näha ette kuiva ja sooja ruumi, võimalikult lähedale veesisendi sisenemiskohale. Veearvesti konsool paigaldada veearvestile ½". Veearvesti paigaldab võrguvaldaja (Loo Vesi OÜ). Lubatud maksimaalne veetarbimine kinnistule on kuni 1,0 m³/d, arvestatuna 0,5 m³/d elamu kohta. Kogust pole lubatud ületada.

Loo aleviku ühiskanalisatsiooniga liitumine on planeeritud liitumisega Alvari teel asuva survekanalisatsiooni toruga PEM110 mm. Liitumisele näha ette sulgarmatuur. Reovete ülepumpamiseks on nähtud ette piirkondlik kanalisatsiooni ülepumpla olemasoleva torustikuga liitumiskoha läheduses. Ülepumpla projekteerimiseks küsitakse võrguvaldajalt (Loo Vesi OÜ) eraldi tehnilised tingimused. Planeeringulahenduses on arvestatud, et vooluhulk pumplasse jääb alla 10 m³/d ning reoveepumplale rakendub 10 meetri raadiusega kuja. Lubatud on kanaliseerida ainult olmereovett, vältida sade- ja pinnavee sattumist olmekanalisatsiooni. Igalt kinnistult on lubatud kanaliseerida maksimaalselt 1,0 m³/d. Kogust ületada pole lubatud.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga. Kõik veevarustuse ja kanalisatsiooni projektid kooskõlastada võrguvaldaja Loo Vesi OÜ-ga.

5.6.2 Sademevesi

Ehitusprojekti lahendada sademete- ning drenaažvee kõrvaldus. Kogutav sademevesi tuleb juhtida hoonest eemale. Keelatud on sademevee juhtimine naaberkinnistutele, s.h transpordimaale. Hoonetelt kogutav sademevesi on soovitatav koguda mahutisse ja kasutatada kinnistul tarbeveena nii õues kui hoonete siseselt (näiteks kastmiseks, auto pesemiseks või tualetis loputusveena). Pinnasevee immutamiseks on soovitatav kasutada vihmapeenraid või dreniva pinnasega immutusalasid, samuti vett läbilaskvaid katendeid majaesistel parkimisaladel.

5.6.3 Elektri- ja sidevarustus

Elektrivarustuse kavandamisel on lähtutud Loo Elekter AS tehnilistest tingimustest. Elektrivarustuse tagamiseks on Liivakandi tee ja Alvari tee ristumiskoha Suureonni maaüksuse poolsele alale munitsipaalomandis oleva Alvari tee lõik 2 (24504:003:0566) transpordimaa sihtotstarbega maaüksuse olemasolevale haljasalale ette nähtud uue, HEKA SB tüüpi alajaama (3,35 x 2,1 m) rajamine. Alajaama keskpinge toiteks on ette nähtud 24/7 juurdepääsetav trassikoridor kinnistul Alvari tee lõik 2 kulgevast keskpinge kaablist. Alajaama kaudu on võimalik varustada nii käesoleva planeeringuga kavandatud kahte elamukrunti, kui potentsiaalseid arendusi tulevikus.

Planeeritud elamukruntide toiteks on ette nähtud 24/7 juurdepääsetavad 0,4 kV elektrivõrgu trassikoridorid juurdepääsu teede äärde alates planeeritud alajaamast kuni moodustatavate kruntide piirile rajatavate uute liitumispunktideni. Nii alajaama toitekaabli, kui alajaamast liitumispunktideni rajatava kaabli rajamisel arvestada elektripaigaldise kaitsevööndiga (1 meeter mõlemale poole kaabli teljest), alajaama kaitsevöönd on 2 meetrit. Tehnosüsteemide projekteerimisel ja rajamisel arvestada, et nende kaitsevöönd oleks elamukrundi piirist võimalusel vähemalt ca 1 meetri kaugusel, et oleks võimalik rajada piirdeaeda. Elektipaigaldiste kaitsevööndi ulatuses seatakse servituut tehnovõrgu valdaja (Loo Elekter AS) kasuks.

Elektrivõrguga liitumispunktid on ette nähtud elamukruntide Liivakandi tee poolsele küljel ühisest liitumiskapist. Elamukruntide sisene elektrivarustus lahendatakse vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele. Sidevarustust moodustatavatele kruntidele käesoleva planeeringuga ei kavandata.

Elektrivarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga. Elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda täpsustavad tehnilised tingimused võrguvaldajalt.

5.6.4 Soojavarustus

Hoonete soojavarustus lahendatakse individuaalküttena, kõik küttelahendused on lubatud. Soovituslik on taastuvenergia kasutamine. Hoonete soojavarustuse süsteemi valik teha ehitusprojekti staadiumis. Lubatud on maakütte erinevad küttesüsteemid küttep projekti alusel. Õhk-soojuspumba välisagregaadi tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid. Soojuspumpade välisagregaadid on soovituslik varjestada.

6. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal maakorralduslike toimingute tegemisel ja teostatavatele ehitus- ja rajatiste projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele. Detailplaneeringu elluviimine toimub järgmiste etappidena:

1. Detailplaneeringukohaste kruntide (katastriüksuste) moodustamine.
2. Tehnovõrkude ja -rajatiste (vee-, kanalisatsiooni- ja elektritrassid, ülepumpla, alajaam) projekteerimine olemasolevatest trassidest kuni liitumispunktideni krundipiiril ja ehituslubade taotlemine.
3. Tehnovõrkude ja -rajatiste (vee-, kanalisatsiooni- ja elektritrassid, ülepumpla, alajaam) ehitamine olemasolevatest trassidest kuni liitumispunktideni krundipiiril ja kasutuslubade taotlemine.
4. Elektriliinirajatistele kasutusõiguse seadmine võrguvaldaja (Loo Elekter AS) kasuks. Loo Vesi OÜ-ga liitumislepingu sõlmimine Loo aleviku ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumiseks. Võrguvaldajale tasutakse ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrguga liitumiste eest liitumistasu ning tulekustutusvee tagamise kulutuste tasu.
5. Kruusa- või freespurukattega mahaõidu rajamine Liivakandi teelt elamukruntidele juurdepääsu tagamiseks.
6. Detailplaneeringukohaste hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ja ehitamine.
7. Hoonetele kasutuslubade väljastamine.